

【문 1】 등기의 효력에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 등기관이 등기를 마치면 그 등기의 효력은 등기신청이 접수된 때부터 효력이 발생한다.
- ② 등기의 순서는 등기기록 중 같은 구에서 한 등기 상호간에는 순위번호에 따르고 다른 구에서 한 등기 상호간에는 접수번호에 따른다.
- ③ 사망자 명의의 등기신청에 의하여 마쳐진 등기라도 그에 대응하는 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정된다.
- ④ 등기가 존재하는 이상 그것이 비록 실체법상 무효라고 하더라도 형식상의 효력은 있는 것이므로 그것을 말소하지 않고서는 그것과 양립할 수 없는 등기는 할 수 없다.

【문 2】 등기기록의 양식에 관련된 설명이다. 옳은 것 전부를 맞게 묶은 것은?

가. 토지등기기록의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다.
 나. 갑구와 을구에는 순위번호란, 등기목적란, 접수란, 등기원인란, 권리자 및 기타사항란을 둔다.
 다. 구분건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부, 갑구, 을구를 둔다.
 라. 구분한 각 건물 중 대지권이 있는 건물이 있는 경우 1동의 건물의 표제부에는 표시번호란, 대지권종류란, 대지권비율란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다.

- ① 가
- ② 가, 나
- ③ 가, 나, 다
- ④ 가, 나, 다, 라

【문 3】 경매에 관한 등기에 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 가압류등기 후에 소유권이전등기가 된 경우 강제경매개시 결정 등기축탁정보에 등기의무자를 가압류 당시의 소유명의인으로 표시하여도 그 등기를 수리하여야 한다.
- ② 매각으로 인한 소유권이전등기를 축탁하는 경우, 경매 진행 중에 토지가 분할된 후 분필등기를 하지 않아 매각으로 인한 등기기록상의 토지표시가 토지대장상의 표시와 일치하지 않으면 등기관은 그 등기축탁을 수리해서는 안 된다.
- ③ 경매개시결정등기 후에 소유권이전등기를 받은 제3취득자가 매수인이 된 경우에는, 경매개시결정등기와 제3취득자 명의의 소유권등기의 말소축탁과 동시에 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 축탁을 하여야 한다.
- ④ 가압류등기 후 가압류부동산의 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자의 채권자가 신청한 경매절차에서 전 소유자에 대한 가압류등기는 말소축탁의 대상이 된다.

【문 4】 등기기록 중 등기명의인의 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호의 공시제한에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 법인 아닌 사단이나 재단의 부동산등기용등록번호는 공시를 제한하지 아니한다.
- ② 등기명의인의 주민등록번호 등의 공시제한은 뒷부분 7자리 숫자만을 대상으로 한다.
- ③ 등기사항증명서를 발급할 때에 대상 등기명의인의 주민등록번호 등을 입력하고, 등기기록에 그와 일치하는 주민등록번호 등이 존재하는 경우에는 해당 등기명의인에 한하여 그 공시를 제한하지 않는다.
- ④ 수작업폐쇄등기부 및 이미지폐쇄등기부는 원칙적으로 공시제한 대상이 아니지만, 최종 소유권의 등기명의인의 주민등록번호 등은 공시를 제한할 수 있다.

【문 5】 법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 법인 아닌 사단을 채무자로 등기하는 경우에는 등기기록에 대표자에 관한 사항을 기록할 필요가 없다.
- ② 등기기록에 대표자로 등기되어 있는 자가 등기신청을 하는 경우에는 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서면을 제출할 필요가 없다.
- ③ 부동산등기용등록번호대장이나 그 밖의 단체등록증명서는 법인 아닌 사단이나 재단의 대표자임을 증명하는 서면에 해당하지 않는다.
- ④ 법인 아닌 사단이 총유물인 그 소유 부동산을 처분하기 위하여 등기의무자로 등기신청을 하는 경우에는 언제나 사원총회결의서를 첨부정보로 제공하여야 한다.

【문 6】 거래가액의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 등기관이 매매, 교환 등의 유상계약을 등기원인으로 한 소유권이전등기를 하는 경우에는 거래가액을 기록한다.
- ② 부동산거래계약 신고필증에 기재되어 있는 부동산이 1개라 하더라도 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매인 경우에는 그 소유권이전등기신청서에 매매목록을 첨부하여야 한다.
- ③ 매매목록의 제공이 필요 없는 경우에는 부동산거래계약 신고필증에 기재된 금액을 등기기록 중 갑구의 권리자 및 기타사항란에 기록한다.
- ④ 등기원인이 매매라 하더라도 등기원인증서가 판결, 조정조서 등 매매계약서가 아닌 때에는 거래가액을 등기하지 않는다.

【문 7】 규약상 공용부분에 관한 등기에 대한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 규약상 공용부분이라는 뜻의 등기는 표제부에 한다.
- ② 규약상 공용부분으로 한 건물의 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.
- ③ 일반적으로 규약상 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속함이 원칙이고 공유자의 이에 대한 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ④ 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우에 공유자 전원과 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

【부동산등기법 25문】

①책형

【문 8】 외국인 및 재외국민의 등기신청에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 외국인이 제출하는 주소를 공증한 서면은 본국 공증인의 공증을 받아야 하며, 국내 공증인의 공증으로 이를 대신 할 수 없다.
- ② 외국인이 부동산을 취득하고 이를 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 부동산등기용등록번호를 부여받아야 하는바, 국내거소신고를 한 외국국적동포의 경우에는 국내거소신고번호로 이를 갈음할 수 있다.
- ③ 재외국민이 종전에 주민등록번호를 부여받은 적이 있더라도 해외이주 등으로 주민등록이 말소된 경우에는 그 주민등록번호를 사용할 수 없으므로, 등기권리자로서 등기를 신청할 때에는 새로 부동산등기용등록번호를 부여받아야 한다.
- ④ 재외국민이 국내에 입국하여 주민등록법에 따라 재외국민 신고를 한 경우에는 주소를 증명하는 서면으로 주민등록표등·초본을 제출할 수 있다.

【문 9】 전통사찰의 등기신청절차에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 특정종단에 소속되어 그 종단의 구성원인 전통사찰이 등기를 신청하는 경우에는 그 전통사찰의 정관이나 규약뿐만 아니라 소속종단의 정관이나 규약도 함께 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 전통사찰 소유의 전통사찰보존지에 대하여 민사집행법에 따른 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 촉탁하는 경우에는 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공할 필요가 없다.
- ③ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지에 대하여 근저당권설정등기를 신청하는 경우에는 시·도지사의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 전통사찰 소유의 전통사찰보존지에 대하여 시효취득을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 문화체육관광부장관의 허가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

【문10】 토지의 합필등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 동일한 채권을 담보하기 위한 본래의 저당권설정이 된 토지와 추가저당권설정이 된 토지는 합필등기를 할 수 없다.
- ② 관련 법령에 따른 토지합병절차를 마친 후 합필등기를 하기 전에 합병된 토지 중 어느 토지에 관하여 소유권이전등기가 된 경우라 하더라도, 이해관계인의 승낙이 있으면 해당 토지의 소유권의 등기명의인들은 합필 후의 토지를 공유로 하는 합필등기를 신청할 수 있다.
- ③ 소유자가 동일한 수필지의 토지에 각 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 다른 전세권의 등기가 있는 경우에는 합필등기를 할 수 없다.
- ④ 수필의 토지에 대하여 법원의 촉탁에 의하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 가압류등기가 이루어져 있는 경우에는 합필등기를 할 수 없다.

【문11】 등기관의 결정 및 처분에 대한 이의에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 저당권설정자는 저당권의 양수인과 양도인 사이의 저당권 이전의 부기등기에 대하여 이의신청을 할 수 없다.
- ② 등기관의 결정 또는 처분시에 주장되거나 제출되지 아니한 새로운 사실이나 증거방법으로써 이의사유를 삼을 수는 없다.
- ③ 상속인이 아닌 자는 상속등기가 위법하다 하여 이의신청을 할 수는 없다.
- ④ 각하결정에 대한 이의신청은 결정을 송달받은 때로부터 7일 이내에 하여야 한다.

【문12】 등기명의인 표시변경등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 법원의 촉탁에 의해 가압류등기가 마쳐진 후 등기명의인의 주소가 변경된 경우에는 등기명의인의 신청에 의해서 등기명의인 표시변경등기를 할 수 있다.
- ② 국유재산의 관리청이 변경되었을 때에는 새로운 관리청이 변경등기를 촉탁하여야 한다.
- ③ 비법인사단인 중종의 대표자가 등재되지 아니한 경우 대표자나 관리인임을 소명하는 자료를 첨부하여 대표자 등을 추가하는 등기명의인 표시변경등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기명의인의 주소가 수차에 걸쳐서 변경되었을 경우 중간의 변경사항을 생략하고 최종 주소지로 변경등기를 할 수 있다.

【문13】 말소회복등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 말소회복등기는 어떤 등기가 부적법하게 말소된 경우에 그 말소된 등기를 회복함으로써 말소 당시에 소급하여 말소가 되지 않았던 것과 같은 효과를 생기게 하는 등기를 말한다.
- ② 말소회복등기에 대한 등기상 이해관계 있는 제3자인 말소회복등기가 되면 손해를 입을 우려가 있는 사람으로서 그 손해를 입을 우려가 있다는 것이 기존의 등기 기재에 의하여 형식적으로 인정되는 자를 의미한다.
- ③ 등기관이 소유권의 말소회복등기를 하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 토지의 경우에는 지적소관청에, 건물의 경우에는 건축물대장 소관청에 각각 알려야 한다.
- ④ 말소회복등기에 대한 등기상 이해관계 있는 제3자인 여부 는 말소등기 시를 기준으로 판별하여야 한다.

【문14】 지역권설정등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 지상권자는 그 권리의 범위 내에서 그 목적인 토지를 위하여 또는 그 토지 위에 지역권설정을 할 수 있다.
- ② 지역권설정등기를 할 때에 지역권자는 등기사항이 아니다.
- ③ 요역지와 승역지를 관할하는 등기소가 다른 경우에는 요역지를 관할하는 등기소에 지역권설정등기를 신청하여야 한다.
- ④ 등기관이 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때에는 지역권설정의 목적, 범위 및 요역지를 반드시 기록하여야 한다.

【문15】 상속, 법인의 합병 등 포괄승계에 따른 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 합병으로 인하여 소멸된 회사의 명의로 등기되어 있는 부동산에 대하여 합병 후 존속한 회사 또는 합병으로 인하여 설립된 회사의 명의로 등기하기 위해서는 소유권이전등기절차를 거쳐야 한다.
- ② 공동상속의 경우 상속인 중 1인이 법정상속분에 의하여 나머지 상속인들의 상속등기까지 신청할 수 있다.
- ③ 공동상속인 중 일부가 상속을 포기한 경우에 그 포기자가 다른 상속인을 위하여 상속등기를 신청할 수는 없다.
- ④ 주식회사 분할의 경우 분할 전 주식회사가 소멸하지 않는 때에도 분할에 의해 신설된 주식회사는 분할에 따른 소유권이전등기를 단독으로 신청한다.

【문16】 건물의 소유권보존등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례, 등기예규·선례에 의함)

- ① 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인은 건물의 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ② 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있는데, 형성판결이나 이행판결이라도 그 이유 중에서 보존등기신청인의 소유임을 확정하는 내용의 것이면 이에 해당한다.
- ③ 건축물대장이 생성되어 있지 않은 건물에 대하여도 소유권확인판결을 받으면 그 판결을 근거로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 건물의 소유권보존등기를 신청하는 경우 그 대지 위에 여러 개의 건물이 있을 때에도 건물의 표시를 증명하는 정보로서 건축물대장 정보를 등기소에 제공한 경우에는 그 대지 위에 있는 건물의 소재도를 제공할 필요가 없다.

【문17】 합유등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기선례에 의함)

- ① 합유등기에 있어서는 등기기록상 각 합유자의 지분을 표시하지 않는다.
- ② 합유물 전체에 대하여 경매개시결정이 있는 경우에는 그에 따른 경매개시결정의 기입등기를 할 수 있다.
- ③ 합유자 중 일부가 나머지 합유자들 전원의 동의를 얻어 그의 합유지분을 타에 매도 기타 처분하여 종전의 합유자 중 일부가 교체되는 경우에는 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자만의 공동신청으로 합유명의인 변경등기신청을 하여야 한다.
- ④ 합유자 중 일부 또는 전부가 그 합유지분 중 일부를 제3자에게 처분하여 제3자가 합유자로 추가된 경우에는 기존의 합유자 및 새로 가입하는 합유자의 공동신청으로 합유명의인 변경등기신청을 하여야 한다.

【문18】 소유권이전등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 매매계약 해제로 인한 원상회복 방법으로 당사자가 계약 해제를 원인으로 한 소유권이전등기 신청을 한 경우 등기관은 이를 수리하여서는 아니된다.
- ② 재산분할의 판결에 의하여 이혼 당사자 중 일방이 그의 지분에 대한 농지의 소유권이전등기를 신청할 경우 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.
- ③ 증여·교환 등 매매 이외의 원인으로 인한 소유권이전등기신청의 경우에는 부동산매도용 인감증명서를 첨부할 필요가 없다.
- ④ 망인이 생전에 특정 부동산을 상속인 중의 특정인에게 증여하기로 하는 사인증여계약서를 작성한 후 사망한 경우 상속인들은 망인 명의의 부동산을 직접 수증인 명의로 이전등기를 할 수 있다.

【문19】 구분지상권의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 수목의 소유를 목적으로 하는 구분지상권설정등기는 할 수 없다.
- ② 1동의 건물을 횡단적으로 구분한 경우에 상층의 건물을 소유하기 위하여 구분지상권의 설정등기는 할 수 없다.
- ③ 통상의 지상권을 구분지상권으로 변경하는 등기는 등기상의 이해관계인이 없으면 부기등기에 의하여 할 수 있다.
- ④ 전기사업법 제2조 제2호의 전기사업자가 수용·사용의 재결을 받아 구분지상권설정등기를 하고자 하는 토지의 등기기록에 그 토지를 사용·수익하는 권리에 관한 등기 또는 그 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기가 있는 경우에는 그 권리자의 승낙을 받거나 그에 대항할 수 있는 판결서 등의 서면을 첨부하여야 한다.

【문20】 근저당권말소등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 판례, 등기예규·선례에 의함)

- ① 근저당권설정 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우에는 근저당권설정자 또는 제3취득자가 근저당권자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.
- ② 근저당권은 피담보채권의 소멸에 의하여 당연히 소멸하므로 근저당권설정계약의 기초가 되는 기본적인 법률관계가 아직 존속하더라도 근저당채무가 소멸하였음을 이유로 근저당권설정등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 근저당권의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.
- ④ 근저당권이 이전된 후 근저당권설정등기의 말소등기를 신청하는 경우에는 근저당권의 양수인이 등기의무자로서 등기권리자와 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.

【부동산등기법 25문】

①책형

【문21】 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기의 신청은 전세권이 소멸한 경우에만 할 수 있다.
- ② 이미 존속기간이 만료된 건물전세권에 대해서도 존속기간이나 전세금에 대한 변경등기를 할 수 있다.
- ③ 전세금의 변경등기를 신청할 때 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서가 첨부되어 있으면 그 변경등기는 부기등기로 한다.
- ④ 수인의 공유자들이 전세권설정등기를 한 후 그 일부 공유자의 지분에 대하여만 전세권말소등기를 신청할 수 있다.

【문22】 신탁등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 신탁행위에 의하여 소유권을 이전하는 경우에 신탁등기의 신청은 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.
- ② 공익신탁법에 따른 공익신탁에 대하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 법무부장관의 인가를 증명하는 정보를 첨부정보로서 제공하여야 한다.
- ③ 신탁을 원인으로 지상권이전등기 및 신탁등기를 신청하는 경우에는 지방세 체납액이 없음을 증명하는 납세증명서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ④ 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기와 함께 동시에 신탁등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용하여야 한다.

【문23】 도시 및 주거환경정비법상의 주택재개발사업 또는 주택재건축사업에 따른 등기와 관련된 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규에 의함)

- ① 이전고시에 따른 등기를 신청하는 경우 정비사업시행자는 관리처분계획을 증명하는 서면이나 이전고시를 증명하는 서면 중 어느 하나를 첨부하면 된다.
- ② 건축시설에 관한 소유권보존등기 및 담보권 등에 관한 권리의 등기의 신청을 하는 때에는 건축시설(구분건물인 경우에는 1동의 건물에 속하는 구분건물 전부)에 관하여 동일한 신청서로 하여야 한다.
- ③ 이전고시가 있는 후에는 종전 토지에 관하여 권리에 관한 등기뿐만 아니라 표시에 관한 등기도 할 수 없다.
- ④ 정비사업시행자는 그 사업시행을 위하여 필요한 때에는 부동산의 표시변경 및 경정등기, 등기명의인의 표시변경 및 경정등기, 상속에 의한 소유권이전등기 등을 각 해당 등기의 신청권자를 대위하여 신청할 수 있다.

【문24】 공장저당의 등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?(다툼이 있는 경우 등기예규·선례에 의함)

- ① 토지 또는 건물과 기계·기구의 소유자가 동일하지 않은 경우에 공장 및 광업재단 저당법에 따른 공장저당의 목적으로 하기 위해서는 그 목적물인 그 기계·기구의 소유자의 동의를 첨부하여야 한다.
- ② 기계·기구의 목록은 등기기록의 일부로 보고 그 기록은 등기로 본다.
- ③ 공장저당의 등기를 신청할 때에는 토지 또는 건물이 공장 및 광업재단 저당법의 공장에 속하는 것임을 증명하는 정보(공장증명서)를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ④ 공장저당권의 목적으로 제공된 기계·기구를 전부 새로운 기계·기구로 교체하는 경우에는 공장저당권을 보통저당권으로 변경하는 절차를 거쳐야 한다.

【문25】 공매공고등기에 관한 다음 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 공매공고등기를 촉탁할 때에는 공매공고를 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
- ② 등기관이 등기기록에 공매공고등기를 할 때에 압류부동산인 경우에는 공매를 집행하는 압류등기에 부기등기로 하고, 납세담보로 제공된 부동산인 경우에는 그 저당권등기에 부기등기로 한다.
- ③ 공매공고등기를 촉탁할 때에 등기원인은 압류부동산인 경우에는 ‘공매공고’로, 납세담보로 제공된 부동산인 경우에는 ‘납세담보물의 공매공고’로, 그 연월일은 ‘공매공고일’로 표시한다.
- ④ 공매공고등기를 촉탁할 때에는 등록면허세를 납부하지 아니한다.